

This Page Is Inserted by IFW Operations
and is not a part of the Official Record

BEST AVAILABLE IMAGES

Defective images within this document are accurate representations of the original documents submitted by the applicant.

Defects in the images may include (but are not limited to):

- BLACK BORDERS
- TEXT CUT OFF AT TOP, BOTTOM OR SIDES
- FADED TEXT
- ILLEGIBLE TEXT
- SKEWED/SLANTED IMAGES
- COLORED PHOTOS
- BLACK OR VERY BLACK AND WHITE DARK PHOTOS
- GRAY SCALE DOCUMENTS

IMAGES ARE BEST AVAILABLE COPY.

**As rescanning documents *will not* correct images,
please do not report the images to the
Image Problem Mailbox.**

DERWENT-ACC-NO: 2002-355210
DERWENT-WEEK: 200239
COPYRIGHT 1999 DERWENT INFORMATION LTD

TITLE: Real estate evaluation data indicator using internet, evaluates transaction information including price of specific real estate based on price data of other real estates

PATENT-ASSIGNEE: NOMURA SOGO KENKYUSHO KK[NOMUN]

PRIORITY-DATA: 2000JP-0185975 (June 21, 2000)

PATENT-FAMILY:

| PUB-NO | PUB-DATE | LANGUAGE |
|---------------|------------------|----------|
| PAGES | MAIN-IPC | |
| JP 2002007542 | January 11, 2002 | N/A |
| 010 | G06F 017/60 | |

A

APPLICATION-DATA:

| PUB-NO | APPL-DESCRIPTOR | APPL-NO |
|---------------|-----------------|----------------|
| JP2002007542A | N/A | 2000JP-0185975 |
| | June 21, 2000 | |

INT-CL_(IPC): G06F017/30; G06F017/60

ABSTRACTED-PUB-NO: JP2002007542A

BASIC-ABSTRACT: NOVELTY - A real estate information database stores the transaction information including the price of specific real estate which is retrieved by a browser. The retrieved information are evaluated based on price data of other real estates and are stored in evaluation database.

DETAILED DESCRIPTION - INDEPENDENT CLAIMS are included for the following:

- (1) Real estate evaluation data indication method;
- (2) Real estate evaluation data browsing device;

- (3) Real estate evaluation data browsing method; and
- (4) Recorded medium storing real estate evaluation data indication program.

USE - For real estate transaction using internet.

ADVANTAGE - Enables user to access information including price of real estate with minimum effort.

DESCRIPTION OF DRAWING(S) - The figure shows the conceptual diagram of the real estate evaluation data indicator. (Drawing includes non-English language text).

CHOSEN-DRAWING: Dwg.1/3

TITLE-TERMS:

REAL ESTATE EVALUATE DATA INDICATE EVALUATE TRANSACTION INFORMATION PRICE
SPECIFIC REAL ESTATE BASED PRICE DATA REAL

DERWENT-CLASS: T01

EPI-CODES: T01-J05A; T01-J05B2; T01-J05B3;

SECONDARY-ACC-NO:

Non-CPI Secondary Accession Numbers: N2002-279198

(19) 日本国特許庁 (JP)

(12) 公開特許公報 (A)

(11) 特許出願公開番号

特開2002-7542

(P2002-7542A)

(43) 公開日 平成14年1月11日 (2002.1.11)

(51) Int.Cl'

G 06 F 17/60
17/30

識別記号

1 2 2
1 7 0
3 8 0

F I

G 06 F 17/60
17/30

テマコード(参考)
1 2 2 A 5 B 0 4 9
1 7 0 Z 5 B 0 7 5
1 7 0 C
3 8 0 E

審査請求 未請求 請求項の数12 O.L (全 10 頁)

(21) 出願番号 特願2000-185975(P2000-185975)

(22) 出願日 平成12年6月21日 (2000.6.21)

(71) 出願人 000155469

株式会社野村総合研究所
東京都千代田区大手町二丁目2番1号

(72) 発明者 烏山 正博

東京都千代田区大手町2-2-1 株式会
社野村総合研究所内

(74) 代理人 100083769

弁理士 北村 仁 (外1名)

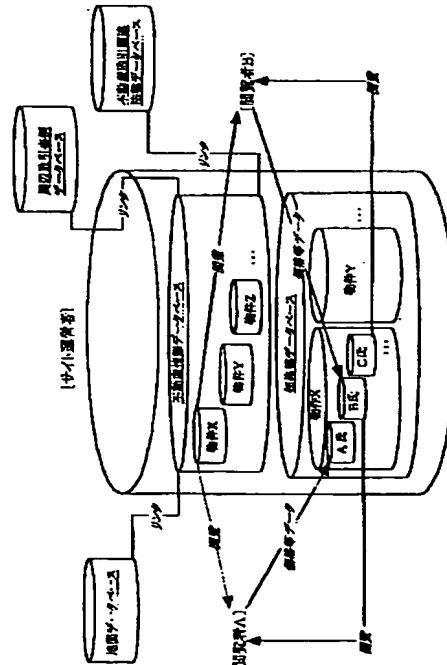
F ターム(参考) 5B049 AA06 BB00 CC44 DD05 EE02
EE05 FF03 FF09 GG04 GG07
5B075 KK07 ND20 PQ02 PQ46 PQ80
UU14

(54) 【発明の名称】 不動産評価データ閲覧装置、不動産評価データ閲覧方法、不動産評価データ閲覧装置、不動産評価データ閲覧方法、および記録媒体

(57) 【要約】

【目的】 少ない労力で、価格決定の理由を含めた客観的な評価などの不動産取引関連情報を、一般人が不動産業者と対等に持ち得るための情報開示技術を提供する。

【構成】 特定の不動産についての取引情報を閲覧可能とする不動産情報データベースと、その不動産情報データベースを閲覧した閲覧者が当該不動産に対する価格等データを送信した場合にその価格等データを受信する価格等データ受信手段と、受信した価格等データを閲覧に係る不動産ごとに蓄積し、閲覧可能とする価格等データベースとを備えた不動産評価データ開示装置とする。



【特許請求の範囲】

【請求項1】特定の不動産についての取引情報を閲覧可能とする不動産情報データベースと、その不動産情報データベースを閲覧した閲覧者が当該不動産に対する価格等データを送信した場合にその価格等データを受信する価格等データ受信手段と、

受信した価格等データを閲覧に係る不動産ごとに蓄積し、閲覧可能とする価格等データベースとを備えた不動産評価データ開示装置。

【請求項2】他人が入力した価格等データに対する評価を評価データとして送信した場合にその評価データを受信する評価データ受信手段と、その受信した評価データを蓄積し、閲覧可能とする評価データベースとを備えた不動産評価データ開示装置。

【請求項3】評価データベースは、閲覧された価格等データをカウントして閲覧数データを蓄積するカウントデータベースを備えた請求項1または請求項2記載の不動産評価データ開示装置。

【請求項4】不動産情報データベースは、格納されている取引情報と関連ある地図データを閲覧可能とした請求項1、請求項2または請求項3記載の不動産評価データ開示装置。

【請求項5】不動産情報データベースは、格納されている取引情報と関連ある周辺取引事例データを閲覧可能とした請求項1から請求項4のいずれかに記載の不動産評価データ開示装置。

【請求項6】不動産ごとに作成された価格等データベースは、価格等データを送信した送信者ごとに、送信者が送信した価格等データにおける送信価格と、不動産が実際に取り引きされた場合の実際取引価格と、その実際取引価格と送信価格との比較をした比較データとを備えた送信者データを作成するとともに、比較データが小さい送信者をランキングして閲覧可能とするランキングデータベースを備えた請求項1から請求項5のいずれかに記載の不動産評価データ開示装置。

【請求項7】不動産情報データベースにて閲覧に供されることを希望する不動産に関するデータを受信する不動産データ受信手段を備えた請求項1から請求項6のいずれかに記載の不動産評価データ開示装置。

【請求項8】特定の不動産についての取引情報を蓄積した不動産情報データベースを閲覧可能とする不動産情報開示手順と、その不動産情報開示手順によって不動産情報を閲覧した閲覧者が当該不動産に対する価格等データを送信した場合にその価格等データを受信する価格等データ受信手順と、受信した価格等データを閲覧に係る不動産ごとに蓄積した価格等データベースを閲覧可能とする価格等データ開示手順とを備えた不動産評価データ開示方法。

【請求項9】コンピュータに対し、特定の不動産についての取引情報を蓄積した不動産情報データベースを閲覧

可能とする不動産情報開示手順と、その不動産情報開示手順によって不動産情報を閲覧した閲覧者が当該不動産に対する価格等データを送信した場合にその価格等データを受信する価格等データ受信手順と、受信した価格等データを閲覧に係る不動産ごとに蓄積した価格等データベースを閲覧可能とする価格等データ開示手順とを実行させるためのプログラムを記録したコンピュータ読み取り可能な記録媒体。

【請求項10】特定の不動産についての取引情報を閲覧可能な不動産情報データベースを閲覧する閲覧手段と、閲覧した不動産情報データベースにおける不動産に対する価格等データを送信する送信手段とを備え、前記閲覧手段は、送信手段で送信した価格等データを不動産ごとに蓄積して閲覧可能とされた価格等データベースをも閲覧可能とした不動産評価データ閲覧装置。

【請求項11】特定の不動産についての取引情報を閲覧可能な不動産情報データベースを閲覧する不動産情報閲覧手順と、

閲覧した不動産情報データベースにおける不動産に対する価格等データを送信する送信手順と、

その送信手順で送信した価格等データを不動産ごとに蓄積して閲覧可能とされた価格等データベースを閲覧する価格等データ閲覧手順とを備えた不動産評価データ閲覧方法。

【請求項12】コンピュータに対し、特定の不動産についての取引情報を閲覧可能な不動産情報データベースを閲覧する不動産情報閲覧手順と、

閲覧した不動産情報データベースにおける不動産に対する価格等データを送信する送信手順と、

その送信手順で送信した価格等データを不動産ごとに蓄積して閲覧可能とされた価格等データベースを閲覧する価格等データ閲覧手順とを実行させるためのプログラムを記録したコンピュータ読み取り可能な記録媒体。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明が属する技術分野】この発明は、不動産の取引に関して、売り手と買い手とが情報を共有しやすくする技術に関する。更に具体的には、不動産の取引に必要な情報を一般へ開示するとともに、閲覧者から価格等の評価データを活用する技術に関するものである。

【0002】

【先行技術】（ネット販売）中古車をインターネットにてオークションにかける仕組みは、いくつかの特許出願が存在する。中古車は、新車と異なり、同じ車種や年式であっても走行距離などが異なり、一律の価格がつけられない。従って、インターネットによってオークションにかけるという仕組みには適している。

【0003】ところで、以下のキーワードに基づき、先行技術を調査したところ、63件を抽出した。

50 不動産*価格*（インターネット+通信）

その中の調査した先行技術には、例えば、不動産オークションシステム（実用新案登録第3061933号）がある。これは、不動産購入に至るプロセスに透明性を持たせて買い手に安心感を与え、適正価格で不動産を効率よく提供し得るオークションのシステムである。さらに詳しく説明する。

【0004】オークション制御手段の制御により、表示装置の画面に不動産情報が選択表示されるとともに、当該不動産物件の提示価格が表示されると、買い手用端末を通じて買い手が前記提示価格に応答することにより、売り手と買い手との間で不動産物件の売買価格または賃貸価格が決定される考案である。

（不動産の評価法）ところで、不動産の価格決定の代表的な手法は、周辺取引事例との比較法、収益還元法などがある。また、前述の先行技術調査によると、不動産情報の管理システム（特開平11-272746号など）も存在する。これは、不動産鑑定士、弁護士などの専門家が集まって、値決めする手法をコンピュータ技術によって効率化したものである。

【0005】

【発明が解決しようとする課題】ところで、不動産価格を取引前に、正確に知りたいというニーズは大きい。これは裏返せば、不動産価格が不透明であることにはかならない。

（従来の価格決定法の欠点）大量生産品と異なり、不動産は同じものが一つとして存在しない。しかし、不動産価格といえども、自由主義経済における取引対象であるのだから、基本的には需要と供給とのバランス（以下、「需給」）において決定されるべきものである。従って、従来の不動産評価法は、周辺取引比較法、収益還元法などが採られているといわれているが、需給そのものを考慮していない近似法であるため、個別性の高い物件や、大きく変動する構造の場合には精度が落ちる。

【0006】また、特開平11-272746号などに開示されている不動産情報の管理システムでは、時間や費用が掛かりすぎると予想されている。

（オークションの欠点）オークションでは、取引が成立するまで価格が決定しないので、価格を事前に知りたいというニーズに応えることはできていない。また、オークションには、経済学にいう「勝者の呪い」がついて回る。すなわち、落札に成功した者は常に、自分は高すぎる価格で落札したのではないか、という疑惑である。この疑惑があるということは、本当に客観的な価格を決定する手法としてふさわしくないと考えることもできる。

【0007】価格決定の要因や材料を提供した上で価格形成が行われれば、各人の判断力の向上も早く、学習効果も高くなり、価格決定の精度も向上すると予想されるが、そのような仕組みは提供されていない。本発明が解決すべき課題は、不動産取引において必要な知識、法律、情報などや、価格決定の理由を含めた客観的な評価

などの不動産取引関連情報を、少ない労力で、一般人が不動産業者と対等に持ち得るために仕組みを提供することにある。

【0008】ここで、請求項1から請求項7記載の発明の目的は、価格決定の理由を含めた客観的な評価などの不動産取引関連情報を、少ない労力で、一般人が不動産業者と対等に持ち得るための情報開示装置を提供することである。また、請求項8および請求項9記載の発明の目的は、価格決定の理由を含めた客観的な評価などの不動産取引関連情報を、少ない労力で、一般人が不動産業者と対等に持ち得るための、情報開示方法または情報開示プログラムを提供することである。

【0009】また、請求項10、請求項11および請求項12記載の発明は、価格決定の理由を含めた客観的な評価などの不動産取引関連情報を、少ない労力で、不動産業者と対等に持ち得るための情報閲覧装置、情報閲覧方法および情報閲覧プログラムを提供することである。

【0010】

【課題を解決するための手段】本発明は、上記した目的を、例えば、インターネットなどを用いてインターネットタイプを確保した通信システム技術およびコンピュータによる情報処理技術を用いて達成するものである。請求項1から請求項7までは、データベースセンターに備えられる装置について記載している。請求項8は方法発明、請求項9はプログラムを記録した記録媒体の発明について記載している。更に、請求項10から請求項12までは、閲覧者が使用する装置、方法、プログラムについて記載している。

【0011】（請求項1）請求項1記載の発明は、特定の不動産についての取引情報を閲覧可能とする不動産情報データベースと、その不動産情報データベースを閲覧した閲覧者が当該不動産に対する価格等データを送信した場合にその価格等データを受信する価格等データ受信手段と、受信した価格等データを閲覧に係る不動産ごとに蓄積し、閲覧可能とする価格等データベースとを備えた不動産評価データ開示装置に係る。

【0012】（用語定義）「取引情報」とは、所在地などからなる不動産を特定するための情報、取引に必要であるとして法律で定められた法定事項などである。「価格等データ」とは、価格のみの場合もあるが、好ましくは価格とその価格の決定理由、検討項目などである。価格等データとして入力すべきフォーマットを、閲覧者が自由に取得できるように提供することとしてもよい。

【0013】「価格等データ受信手段」とは、電話回線、専用回線などを通じて送信されてきた価格等データを受信するための通信システムである。所定時間ごとに自動的に受信する手段、通信回線に常時接続している場合には送信命令を受けて受信する手段などがある。

（作用）請求項1記載の不動産評価データ開示装置は、以下のような作用を奏する。

【0014】まず、ある閲覧者Aが不動産情報データベースを閲覧し、ある不動産Xについての取引情報を得る。そして、閲覧者Aは、その不動産Xについて価格等データを作成し、送信する。すると、送信されたその価格等データは価格等データ受信手段によって受信される。受信された価格等データは、価格等データベースへ蓄積され、閲覧可能となる。

【0015】同じくある閲覧者Bが不動産Xについての取引情報を得て、その不動産Xについて価格等データを作成し、送信する。すると、送信されたその価格等データは価格等データ受信手段によって受信され、価格等データベースへ蓄積され、閲覧可能となる。不動産Xにつき、他人の価格等データを閲覧したいと考える閲覧者Aは、価格等データベースを閲覧することにより、他の者（例えば閲覧者B）が送信した価格等データを取得する。これによって、閲覧者Aは、自分が送信した価格等データを相対的に評価することができる。

【0016】すなわち本発明によれば、多数の閲覧者が自らの価格等データと他の者の価格データとを比較検討することが可能であり、需給のバランスが考慮された価格決定に寄与する。

（請求項2）請求項2記載の発明は、請求項1記載の不動産評価データ開示装置を限定したものであり、他人が入力した価格等データに対する評価を評価データとして送信した場合にその評価データを受信する評価データ受信手段と、その受信した評価データを蓄積し、閲覧可能とする評価データベースを備えた不動産評価データ開示装置に係る。

【0017】（用語説明）「評価データ」とは、○×△などの単純な評価や、テキストデータによる文書であってもよい。評価データとして入力すべきフォーマットを、閲覧者が自由に取得できるように提供することとしてもよい。「評価データ受信装置」もまた、請求項1の用語として説明した「価格等データ受信手段」と同じく、電話回線、専用回線などを通じて送信されてきた評価データを受信するための通信手段である。

【0018】（作用）ある者Aが提供した不動産Bについての価格等データを価格等データベースから取得したCが、その価格等データに対して評価データを入力し、送信する。すると、送信されたその評価データは評価データ受信手段によって受信される。受信された評価データは、評価データベースへ蓄積され、閲覧可能となる。

【0019】不動産Bについての取引情報、価格等データ、さらにはその価格等データに対する評価データを閲覧したい者Dは、不動産情報データベースから不動産Bの取引情報を取得し、価格等データベースからAあるいはその他の者が提供した価格等データを取得し、評価データベースからCあるいはその他の者が提供した評価データを取得する。

【0020】（請求項3）請求項3記載の発明は、請求

項1または請求項2記載の不動産評価データ開示装置を限定したものであり、評価データベースは、閲覧された評価データをカウントして閲覧数データを蓄積するカウントデータベースを備えた不動産評価データ開示装置に係る。

【0021】（作用）カウントデータベースには、閲覧された評価データをカウントして閲覧数データを蓄積している。したがって、閲覧された数の多い評価データを、後に特定することができる。

10 10 （請求項4）請求項4記載の発明は、請求項1、請求項2または請求項3記載の不動産評価データ開示装置を限定したものであり、不動産情報データベースは、格納されている取引情報と関連ある地図データを閲覧可能とした不動産評価データ開示装置に係る。

【0022】（用語説明）「地図データを閲覧可能とする手段」としては、例えば、地図データベースを別に用意しておき、必要に応じてリンクさせることとする手段である。

（作用）不動産情報データベースにアクセスし、格納されている取引情報を閲覧した閲覧者は、その取引情報について関連ある地図データを閲覧可能なので、地理的なことを知りたい場合に便利である。

【0023】（請求項5）請求項5記載の発明は、請求項1から請求項4のいずれかに記載の不動産評価データ開示装置を限定したものであり、不動産情報データベースは、格納されている取引情報と関連ある周辺取引事例データを閲覧可能とした不動産評価データ開示装置に係る。

30 30 （請求項6）（用語説明）「周辺取引事例を閲覧可能とする手段」としては、例えば、周辺取引事例データベースを別に用意しておき、必要に応じてリンクさせることとする手段である。

（作用）不動産情報データベースにアクセスし、格納されている取引情報を閲覧した閲覧者は、その取引情報に係る取引情報の周辺取引事例を閲覧可能なので、参考にしたい周辺取引事例を知りたい場合に便利である。

【0025】（請求項6）請求項6記載の発明は、請求項1から請求項5のいずれかに記載の不動産評価データ開示装置を限定したものであり、不動産ごとに作成された

40 40 価格等データベースは、価格等データを送信した送信者ごとに、送信者が送信した価格等データにおける送信価格と、不動産が実際に取り引きされた場合の実際取引価格と、その実際取引価格と送信価格との比較をした比較データとを備えた送信者データを作成するとともに、比較データが小さい送信者をランキングして閲覧可能とするランキングデータベースを備えた請求項1から請求項5のいずれかに記載の不動産評価データ開示装置に係る。

【0026】（作用）まず、価格等データを送信した送信者に対しては、価格等データベースが送信者ごとに、

送信価格、実際取引価格およびその実際取引価格と送信価格との比較をした比較データを備えた送信者データを作成する。ランキングデータベースには、実際取引価格に近い価格等データを送信した送信者がランキングされ、閲覧可能となる。

【0027】(請求項7)請求項7記載の発明は、請求項1から請求項6のいずれかに記載の不動産評価データ開示装置を限定したものであり、不動産情報データベースにて閲覧に供されることを希望する不動産に関するデータを受信する不動産データ受信手段を備えた不動産評価データ開示装置に係る。

【0028】(用語説明)「不動産データ受信手段」は、電話回線、専用回線などを通じて送信されてきた価格等データを受信するための通信システムである。データとして入力すべきフォーマットを、送信者が自由に取得できるように提供することとしてもよい。

【0029】(作用)不動産データ受信手段は、不動産情報データベースにて閲覧に供されることを希望する不動産に関するデータを受信する。このため、閲覧に供される不動産に関するデータを充実させる手間が省力化される。

(請求項8)請求項8記載の発明は、特定の不動産についての取引情報を蓄積した不動産情報データベースを閲覧可能とする不動産情報開示手順と、その不動産情報開示手順によって不動産情報を閲覧した閲覧者が当該不動産に対する価格等データを送信した場合にその価格等データを受信する価格等データ受信手順と、受信した価格等データを閲覧に係る不動産ごとに蓄積した価格等データベースを閲覧可能とする価格等データ開示手順とを備えた不動産評価データ開示方法に係る。

【0030】(請求項9)請求項9記載の発明は、コンピュータに対し、特定の不動産についての取引情報を蓄積した不動産情報データベースを閲覧可能とする不動産情報開示手順と、その不動産情報開示手順によって不動産情報を閲覧した閲覧者が当該不動産に対する価格等データを送信した場合にその価格等データを受信する価格等データ受信手順と、受信した価格等データを閲覧に係る不動産ごとに蓄積した価格等データベースを閲覧可能とする価格等データ開示手順とを実行させるためのプログラムを記録したコンピュータ読み取り可能な記録媒体に係る。

【0031】ここで、「記録媒体」とは、それ自身では空間を占有し得ないプログラムを担持することができる媒体であり、例えば、フロッピー(登録商標)ディスク、ハードディスク、CD-ROM、MO(光磁気ディスク)、DVD-ROM、PDなどである。

(請求項10)請求項10記載の発明は、特定の不動産についての取引情報を閲覧可能な不動産情報データベースを閲覧する閲覧手段と、閲覧した不動産情報データベースにおける不動産に対する価格等データを送信する送

信手段とを備え、前記閲覧手段は、送信手段で送信した価格等データを不動産ごとに蓄積して閲覧可能とされた価格等データベースをも閲覧可能とした不動産評価データ閲覧装置に係る。

【0032】(用語説明)本請求項にいう「不動産評価データ閲覧装置」は、たとえば、インターネットへ接続して不動産データベースを閲覧するブラウザソフトなどを備えている装置であり、一般にはパーソナルコンピュータである。ただし、価格等データを送信したり、価格等データを閲覧する事に特化させた専用端末装置であってもよい。

【0033】(請求項11)請求項11記載の発明は、特定の不動産についての取引情報を閲覧可能な不動産情報データベースを閲覧する不動産情報閲覧手順と、閲覧した不動産情報データベースにおける不動産に対する価格等データを送信する送信手順と、その送信手順で送信した価格等データを不動産ごとに蓄積して閲覧可能とされた価格等データベースを閲覧する価格等データ閲覧手順とを備えた不動産評価データ閲覧方法に係る。

【0034】(請求項12)請求項12記載の発明は、コンピュータに対し、特定の不動産についての取引情報を閲覧可能な不動産情報データベースを閲覧する不動産情報閲覧手順と、閲覧した不動産情報データベースにおける不動産に対する価格等データを送信する送信手順と、その送信手順で送信した価格等データを不動産ごとに蓄積して閲覧可能とされた価格等データベースを閲覧する価格等データ閲覧手順とを実行させるためのプログラムを記録したコンピュータ読み取り可能な記録媒体に係る。

【0035】(その他)請求項12に記載した記録媒体に記録されたプログラムは、閲覧者が通信事業者の公衆通信回線を利用して、プログラム提供者のサーバへアクセスし、閲覧者のディスプレイ上に表示されたボタンをクリックすることを通じて、閲覧者のハードディスクへダウンロードすることが可能であるように、サイト運営者が構築することもできる。すなわち、サイト運営者は、前述のプログラムをダウンロード可能な送信装置を提供することも可能である。

【0036】

【発明の実施の形態】以下、本発明を実施の形態及び図面に基づいて、更に詳しく説明する。ここで使用する図面は、図1乃至図3である。図1は、本発明の第一の実施形態を示す概念図である。図2は、第二の実施形態を示す概念図である。図3は、第一の実施形態における一部を詳細に説明した概念図である。

【0037】(概要)図1に示すように、本実施形態は、インターネットを用いてインタラクティブ性を確保した通信システム技術およびコンピュータによる情報処理技術を用いている。そして、サイト運営者は、特定の不動産についての取引情報を閲覧可能とする不動産情報

50

データベースと、その不動産情報データベースを閲覧した閲覧者が当該不動産に対する価格等データを送信した場合にその価格等データを受信する価格等データ受信手段と、受信した価格等データを閲覧に係る不動産ごとに蓄積し、閲覧可能とする価格等データベースとを備えた不動産評価データ開示装置を管理している。

【0038】不動産情報データベースにアップロードされる不動産は、売買の対象、賃貸の対象のいずれであっても良い。「取引情報」とは、所在地などからなる不動産を特定するための情報、取引に必要であるとして法律で定められた法定事項などである。更に詳しくは、不動産特定のための情報としては、不動産物件の外観、内装、周辺、窓からの眺めなどの画像データ、持ち主（売り手、貸し手）や仲介者を特定するための属性データ、売り手の最低希望価格などである。また、取引に必要な法定事項とは、例えば容積率、建坪率、斜線規制（道路斜線、隣地斜線、北側斜線、高度斜線）の有無、市街化区域なのか市街化調整区域なのか、などのデータである。更に、活断層の有無、不動産物件が属する行政区に関する情報などが含まれる場合もある。

【0039】また、不動産情報データベースには、所在地を入力すると近隣の地図を閲覧できる地図データベース、所在地などを入力すると周辺取引事例を参照できる周辺取引事例データベース、不動産取引に関連する法律などを参照できる不動産取引関連法律データベースなどのデータベースとリンクさせてある。「価格等データ」とは、価格とその価格の決定理由、検討項目などである。価格等データとして入力すべきフォーマットを、閲覧者が自由にダウンロードできるように提供している。例えば、「物件X：価格=4800万円、検討項目：ロケーション=5点、間取り=4点、買い物便利度=3点、...、決定理由：近隣の取引から勘案される新築マンションの相場は坪70万円が妥当だから。」といったデータである。

【0040】なお、検討項目として用意されていない雑データについても受け付ける。例えば、設計者が誰それであることは評価されていい、○社が内装を請け負っているので壁紙の接着にホルムアルデヒドを使用していないはず、などの情報である。「価格等データ受信手段」とは、一般的の電話回線を通じて送信されてきた価格等データを受信するための通信システムである。

【0041】（作用）上記の不動産評価データ開示装置は、以下のような作用を奏する。まず、ある閲覧者Aが不動産情報データベースを閲覧し、ある不動産Xについての取引情報を得る。そして、閲覧者Aは、その不動産Xについて価格等データを作成し、送信する。すると、送信されたその価格等データは価格等データ受信手段によって受信される。受信された価格等データは、価格等データベースへ蓄積され、閲覧可能となる。

【0042】同じくある閲覧者Bが不動産Xについての

取引情報を得て、その不動産Xについて価格等データを作成し、送信する。すると、送信されたその価格等データは価格等データ受信手段によって受信され、価格等データベースへ蓄積され、閲覧可能となる。不動産Xにつき、他人の価格等データを閲覧したいと考える閲覧者Aは、価格等データベースを閲覧することにより、他の者（例えば閲覧者B）が送信した価格等データを取得する。これによって、閲覧者Aは、自分が送信した価格等データを相対的に評価することができる。

10 【0043】（図2）図2に示す実施形態は、他人が入力した価格等データに対する評価を評価データとして送信し、その場合に当該評価データを受信する評価データ受信手段と、その受信した評価データを蓄積し、閲覧可能とする評価データベースとを備えている。例えば、閲覧者Aは、B氏の価格等データを閲覧しており、そのB氏に対する評価を評価データとして送信したものである。その評価データは、価格等データを送信した送信者ごとにファイルされている。

20 【0044】「評価データ」は、「○：よかった」、「△：まあまあ」、「×：よくなかった」の三段階としている。ただし、もっと段階を細かくしてもよいし、二段階でもよい。更に、別途キーボードなどを用いたり、液晶にキーボード表示をさせるなどして、文書による評価を入力して送信できるようにしてもよい。「評価データ」についての入力手段は、例えばパーソナルコンピュータである。キーボード、マウスなどの入力デバイスのほか、専用デバイスに組み込まれたタッチパネルセンサでもよいし、○×などの単純なボタン式の評価入力や、テキストデータによる文書入力を行える専用デバイスであってもよい。

30 【0045】評価データは、評価客体すなわち取引対象となっている不動産ごとにファイルされる。ただ、評価データを送信した主体ごとにソートすることもできる。図示は省略するものの、閲覧された価格等データは、閲覧数をカウントしてカウントデータベースを作成している。このカウントデータベースは、参照したい価格等データを選ぶのに役立つ。

40 【0046】このようなサイトが活用されることにより、多数の閲覧者が自らの価格等データと他の者の価格等データとを比較検討することが可能であり、それら価格等データに対する評価データをも閲覧できることから、需給それぞれに基づく価格決定の根拠が洗い出され、需給のバランスが考慮された価格決定に寄与する。特に、何らかの恣意のある不動産業者がアップロードした価格等データは、多数の閲覧者にさらされることによって淘汰されると期待される。

【0047】更に、本サイトの閲覧者にとっては、価格決定の理由を検討する機会となり、比較的短期間で相場に対する感覚が磨かれるという効果もある。

（図3）図3は、価格等データベースにどのようなデー

11

タが蓄積されているかを図示している。図示している例示では、物件Xについて、A氏は、4800万円の価格をつけて送信したが、実際の取引価格は4000万円だったとする。この結果、送信価格と実際取引価格との比は1.2であり、価格差はプラス800万円であった、としている。物件Xについて何人かの入力がなされ、他の物件例えばYについても、何人かによる入力がなされたとする。

【0048】図3にて示すように、価格等データベースに対し、実際の取引が終了した物件については、ランキングデータベースを作成する。このランキングデータベースは、物件別のランキングを演算、集計している。例えば、物件Xについては、D氏の送信価格が実際取引価格に最も近く、続いてF氏、H氏であったということである。物件Yについても、同様に集計される。物件別の集計の他、例えば期間毎に総合ランキングなども演算、集計される。ランキング上位者には、賞金、賞品などを贈呈することとしても良い。

【0049】このようにして作成されるランキングデータベースも、サイト運営者によって閲覧可能としている。このランキングデータベースは、参照したい価格等データを選ぶのに役立つ。

(その他) 図示は省略するが、本サイトの不動産情報データベースへ掲載してもらいたい不動産を、一般からアップロードすることもできる。すなわち、本サイトに

12

は、不動産情報データベースにて閲覧に供されることを希望する不動産に関するデータを受信する不動産データ受信手段を備えている。

【0050】

【発明の効果】請求項1から請求項7記載の発明によれば、少ない労力で、価格決定の理由を含めた客観的な評価などの不動産取引関連情報を、一般人が不動産業者と対等に持ち得るための情報開示装置を提供することができた。また、請求項8および請求項9記載の発明によれば、少ない労力で、価格決定の理由を含めた客観的な評価などの不動産取引関連情報を、一般人が不動産業者と対等に持ち得るための、情報開示方法または情報開示プログラムを提供することができた。

【0051】また、請求項10、請求項11および請求項12記載の発明によれば、少ない労力で、価格決定の理由を含めた客観的な評価などの不動産取引関連情報を、不動産業者と対等に持ち得るための情報閲覧装置、情報閲覧方法および情報閲覧プログラムを提供することができた。

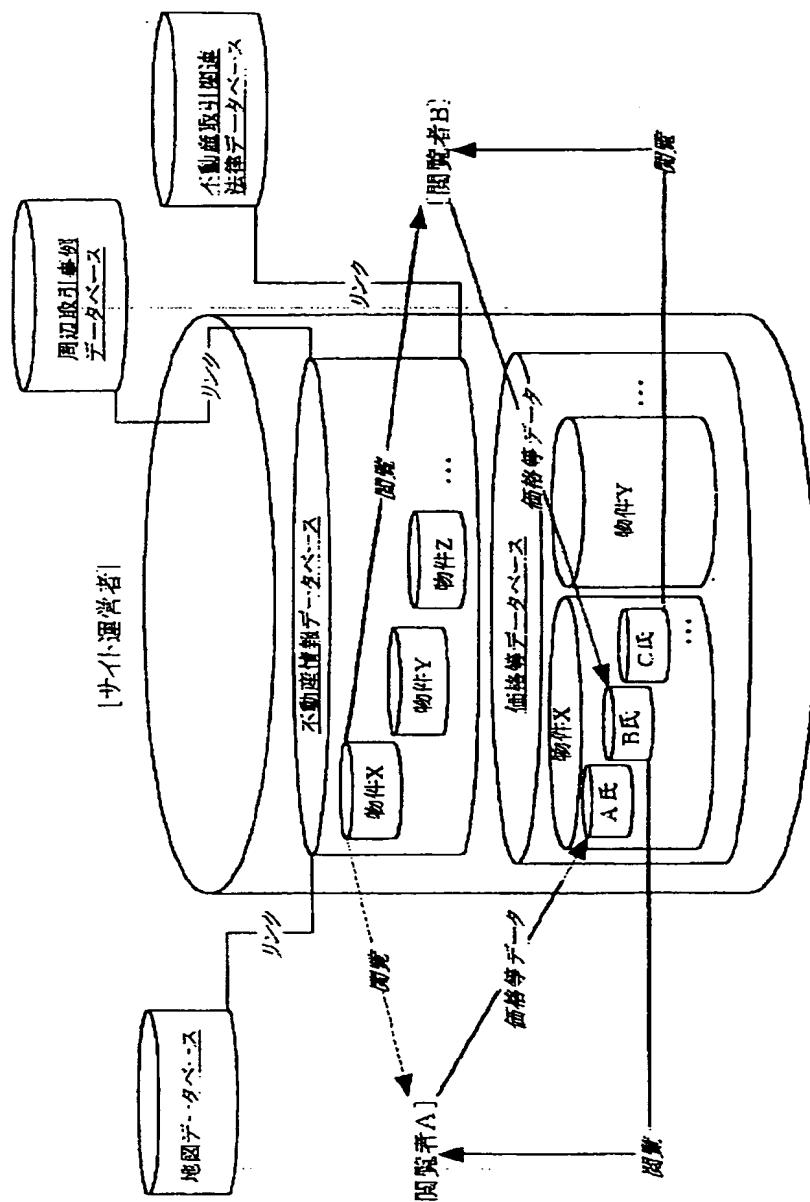
20 【図面の簡単な説明】

【図1】本発明の第一の実施形態を示す概念図である。

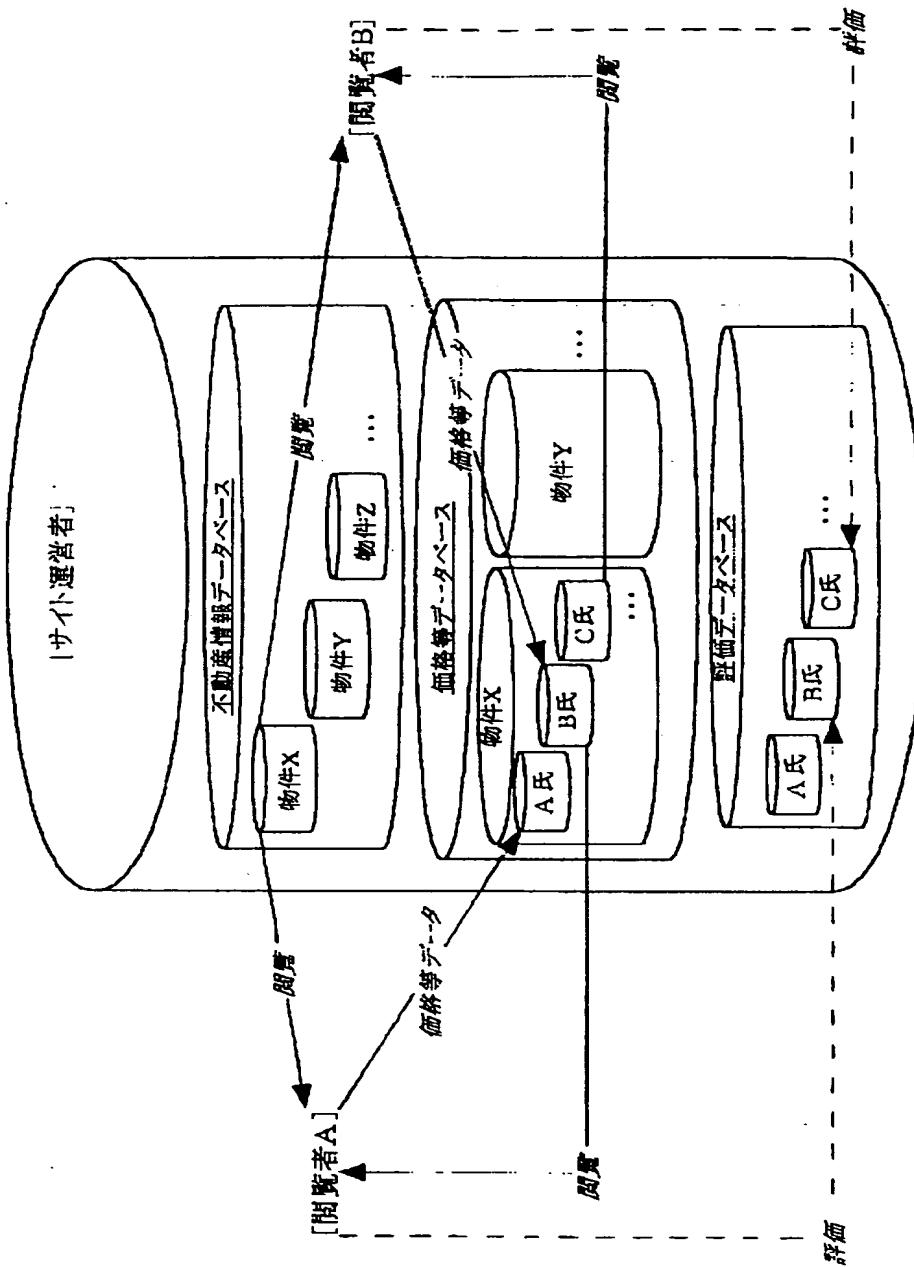
【図2】第二の実施形態を示す概念図である。

【図3】第一の実施形態における一部を詳細に説明した概念図である。

【図1】



【図2】



【図3】

